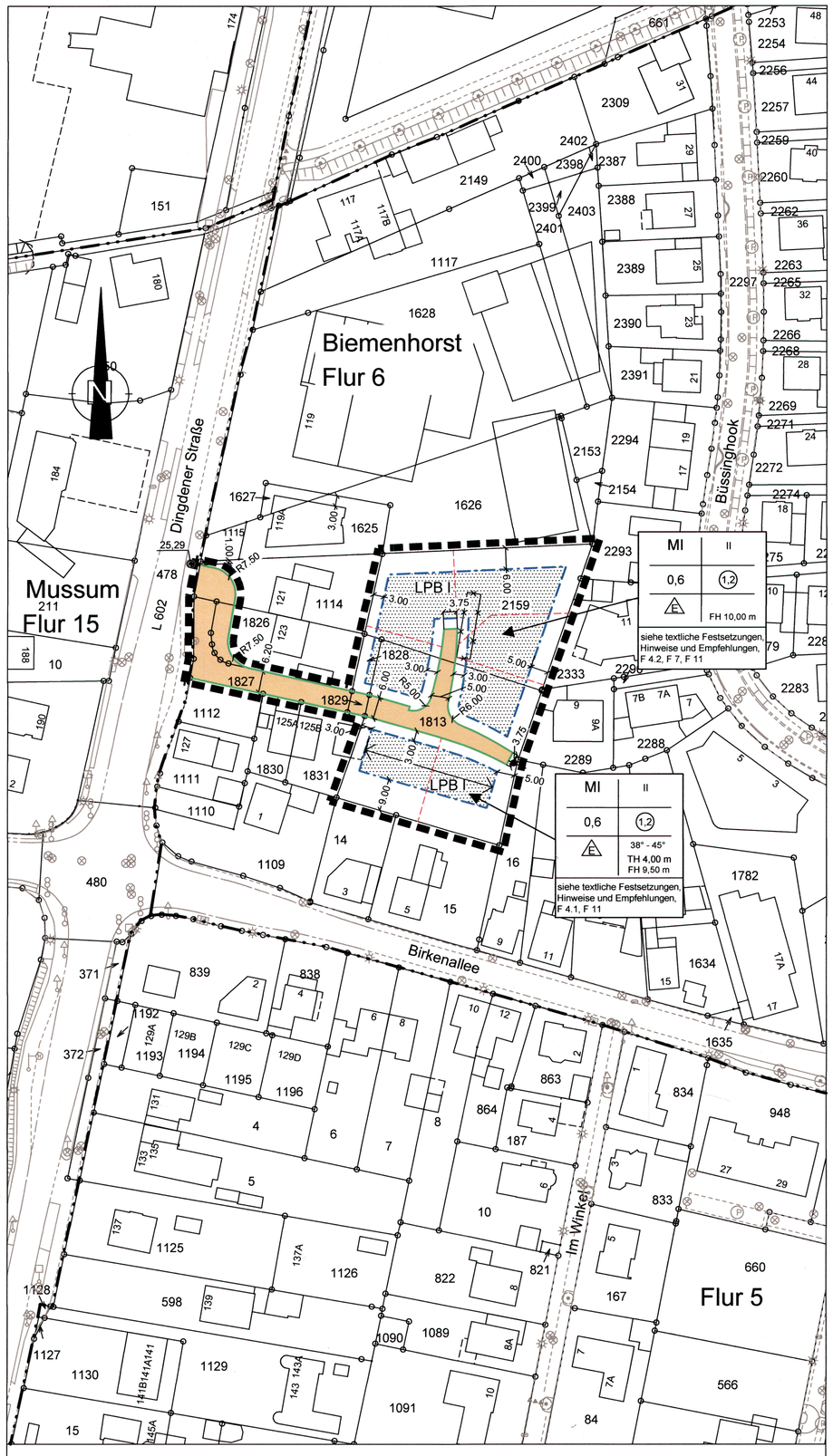


Zeichenerklärung:

Art der baulichen Nutzung

- überbaubare Fläche Mischgebiet
- MI Mischgebiet

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Maß der baulichen Nutzung

- 0,6 Grundflächenzahl
- 1,2 Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- E Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Zeichen

- Teilungsvorschläge etc.
- 10.00 Bemassung in Meter
- 25.29 Bezugshöhenpunkt in Metern über NHN Oberkante Straße

Gebäudebestand

- Gebäudeabriss

sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- LPB Lärmpegelbereich

örtliche Bauvorschriften

- 40° Dachneigung in Grad (DNG)
- SH Sockelhöhe
- TH Traufhöhe
- FH Firsthöhe
- Firstrichtung

Maßstab 1 : 1000

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 2 - 18 1. Änderungsplan

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

F 1 Einzelhandel (§ 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB) *(gilt für das gesamte Plangebiet)*
Unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

F 2 Sockelhöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO) *(gilt für das gesamte Plangebiet)*
Die maximal zulässige Sockelhöhe bezieht sich auf die Straßenhöhe der projektierten Erschließungsstraße, welches sich aus dem Mittel der Straßenoberkanten an den Eckpunkten des jeweiligen Grundstückes ergibt. Für die projektierte Erschließungsstraße ist der Bezugspunkt die angegebene Kanaldeckelhöhe in der Dingdener Straße maßgeblich.

F 3 Traufenhöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO) *(siehe Zuordnung im Plan))*
Die maximal zulässige Traufenhöhe bezieht sich auf auf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks.

F 4.1 Firsthöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
(siehe Zuordnung im Plan))
Die maximal zulässige Firsthöhe von 9,50 m bei geneigten Dächern bezieht sich auf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens.

F 4.2 Firsthöhe / Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
(siehe Zuordnung im Plan)
Die maximal zulässige Firsthöhe von 10,00 m bei geneigten Dächern bezieht sich auf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens. Bei Gebäuden mit Flachdach ist eine maximale zulässige Gebäudehöhe von 9 m zulässig.

F 5 Garagen und Nebenanlagen (§ 12 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
(gilt für das gesamte Plangebiet)
Garagen, Carports und andere Nebenanlagen sind im Vorgartenbereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze unzulässig. Vor Garageneinfahrten muss der Stauraum mindestens 5,0 m betragen.

F 6 Niederschlagswasserbeseitigung (§ 44 Landeswassergesetz für das Bundesland Nordrhein-Westfahlen (LWG NRW) und § 55 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB) *(gilt für das gesamte Plangebiet)*
Das anfallende Niederschlagswasser der privaten Grundstücke und der projektierten Erschließungsstraße ist über einen Regenwasserkanal an den Regenwasserkanal in der Dingdener Straße anzuschließen und ortsnah in den Bömkesgraben einzuleiten.

F 7 Dachbegrünung (§ 9 Absatz 1 Ziffer 25 BauGB)
(siehe Zuordnung im Plan)
Bei Hauptgebäuden mit Flachdächern sind die Dachflächen bei einer Vegetationstragschicht von 8 cm durch eine Moos - Sedum - Begrünung mit ca. 5 - 10 Arten extensiv zu begrünen und zu erhalten. Ausnahmsweise können Lichtkuppeln und Glasdächer sowie haustechnische Anlagen wie z.B. Luftwärmepumpen oder Solarkollektoren zugelassen werden, wenn sie dem Nutzungszweck des Gebäudes dienen und 10 % der Dachfläche nicht überschreiten.
Hinweis: Informationen zur festgesetzten Dachbegrünung können dem FLL-Regelwerk `Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen (Ausgabe 2008)` der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), Friedensplatz 4, 53111 Bonn entnommen werden (Telefon: 0228 / 965010-0).
Die Richtlinie kann im Geschäftsbereich Stadtplanung der Stadt Bocholt eingesehen werden.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 89 der Landesbauordnung (BauO NRW 2018) i. V. mit § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB)
(gilt für das gesamte Plangebiet)

F 8 Einfriedungen
Als Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur standortgerechte Hecken oder Zaunanlagen bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.

F 9 Dachgauben
Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig, wenn ihre Länge nicht mehr als die Hälfte (50 %) der betroffenen Dachseite beträgt. Dachgauben bzw. Dachaufbauten sind im Spitzbodenbereich nicht zulässig.

F 10 Werbeanlagen
Oberhalb der Attika oder Traufe sind Werbeanlagen ausgeschlossen. Plakattafeln (Eurotafeln) und Werbeanlagen mit Fremdwerbung sind ebenfalls ausgeschlossen.

III. Schallschutzfestsetzungen *(siehe Zuordnung im Plan)*
Die Überlagerung der Straßenverkehrsgeräusche der B 67, Dingender Straße (L 602) und Birkenallee (L 611) mit den gewerblichen Geräuschen im Umfeld des Plangebietes führen zu Orientierungswertüberschreitungen der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau). Für diese Bereiche ist folgende Festsetzung zu beachten:

F 11 Schallschutz *(siehe Zuordnung im Plan)*
Der Schutz gegen Außenlärm hat den anerkannten Regeln der Technik zu entsprechen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Gebäude sicherzustellen.
Es ist dafür Sorge zu tragen, dass Schlafräume an denen Orientierungswertüberschreitungen zu erwarten sind, bei geschlossenen Fenstern belüftet werden können.
Die Bemessung des hochbaulichen Schallschutzes (zum Schutz vor Außenlärm) hat nach der DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau) zu erfolgen. Die Lärmpegelbereiche gemäß Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01 sind der Bebauungsplandarstellung zu entnehmen.
Nach diesem Regelwerk haben Außenbauteile von Aufenthaltsräumen unter Berücksichtigung des jeweiligen Lärmpegelbereichs und der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen die Anforderungen an die Luftschalldämmung zu erfüllen.
Sollte sich aufgrund der Umstände des Einzelfalls ein Vorhaben nicht einem bestimmten Lärmpegelbereich zuordnen lassen, ist es die Aufgabe des Bauherrn einen gutachterlichen Einzelnachweis zu erstellen.
Die DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau) ist im Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung einsehbar und kann beim Beuth Verlag, 10772 Berlin, käuflich erworben werden.

IV. Hinweise *(gelten für das gesamte Plangebiet)*

H 1 Parzellierung
Gestrichelt dargestellte Grundstücksaufteilungen und Baukörper sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

H 2 Kampfmittel
Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist mit der gebotenen Vorsicht durchzuführen. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst über den Fachbereich Öffentliche Ordnung der Stadt Bocholt bzw. außerhalb der Dienstzeiten über die Polizeiwache Bocholt zu verständigen.

H 3 Bodendenkmäler
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbung in der natürlichen Bodenbeschaffung) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Bocholt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel.: 0251 - 5918911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

H 4 Artenschutzhinweis (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
Vor der Fällung von Gehölzen bzw. vor dem Abbruch von Gebäuden oder deren Umnutzung ist der Artenschutz erneut zu prüfen. Hierzu hat eine Kontrolle von potentiellen Quartieren bzw. Niststätten von planungsrelevanten Arten durch einen Biologen zu erfolgen. Sofern bei den Abbruch- und gegebenenfalls Baum- bzw. Gehölzfällarbeiten Tiere oder Lebensstätten der in Nordrhein-Westfalen verbreiteten planungsrelevanten geschützten Arten (z.B. Fledermäuse, Vögel) festgestellt werden sollten, sind die Abbruch- bzw. Fällarbeiten sofort zu unterbrechen. In diesem Fall ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Borken abzustimmen.

H 5 Brutvogelschutz (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG)
Aus Gründen des Brutvogelschutzes sind Rodungstätigkeiten gemäß § 39 Abs.5 Nr. 2 BNatSchG nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

H 6 Müllentsorgung
Die Müllentsorgung wird vom Entsorgungs- und Servicebetrieb Bocholt (ESB) durchgeführt. Sämtliche Abfälle zur Beseitigung unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang nach § 4 Absatz 1 und 2 der Abfallentsorgungssatzung der Stadt Bocholt und sind somit dem ESB zu überlassen.

H 7 Lärmschutz
Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz gegenüber dem Straßenbaulastträger der B 67, der L 611 und der L 602 können nicht geltend gemacht werden.

V. Landschaftspflegerische und grünordnerische Planungsempfehlungen *(gilt für das gesamte Plangebiet)*

E 1 Zur Minderung der Auswirkungen der Bodenversiegelung auf den Boden- und Wasserhaushalt und auf die kleinklimatischen Verhältnisse sollten Stellplatzflächen auf den privaten Baugrundstücken sowie öffentliche Stellplatzflächen und Rad- und Fußwege im Baugebiet aus versickerungsfähigen Oberflächenbefestigungen hergestellt werden, wie z.B. wassergebundene Decke, breitfugige Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, Rasenkammersteine.

E 2 Bei der Bepflanzung der Grün- und Freiflächen sollen vorrangig standortgerechte und einheimische Laubgehölze verwendet werden.

E 3 Fassaden und flache bis flach geneigte Dächer (insbesondere von Garagen und Carports) sollen soweit als möglich unter Berücksichtigung der erforderlichen Belüftung und Belichtung der baulichen Anlagen begrünt werden (Rankpflanzen und extensive Dachbegrünung)

E 4 Zur inneren Durch- und Eingrünung des Plangebiets und zur Verbesserung der lokalklimatischen Verhältnisse sollen lebende Einfriedungen der Baugrundstücke mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen angelegt werden. Im Straßenraum der öffentlichen Verkehrsfläche sollen Baumpflanzungen mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen erfolgen.

E 5 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf den Baugrundstücken sollen, soweit sie nicht für zulässige Stellplätze und Garagen gemäß § 12 sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung in Anspruch genommen werden, als Vegetationsflächen (Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern, Rasenflächen) gestaltet werden. Die Verwendung von Nadelgehölzen sollte auf einen geringen Anteil beschränkt werden.

Es wird bescheinigt, dass diese Kartenunterlage die Eigentumsgrenzen in geometrisch richtiger Lage enthält und mit der Örtlichkeit übereinstimmt.
Stand der Planunterlagen: 01.02.2019
Verwendete Unterlagen: Amtliche Katasterkarten

Bocholt, 18.09.2019
Der Bürgermeister
i.A.
Dipl.-Ing. Joachim Bußhoff
Städt. Vermessungsdirektor

Der Ausschuss für Planung und Bau beschloss gem. § 1 Abs. 8 in Verbindung mit § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) am 11.09.2012 in Kenntnis der Begründung die Einleitung der Änderung des Bebauungsplanes 2-18 im Ortsteil Biemenhorst im Bereich der Grundstücke Gemarkung Biemenhorst, Flur 6, Flurstücke 2159, 1813, 1827, 1828 und 1829 östlich der Grundstücke Dingdener Straße Haus-Nrn. 121 und 123 sowie des Flurstückes 2295 westlich Büssinghook im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch - Bebauungspläne der Innenentwicklung - zur Neuordnung und Erweiterung der Bauflächen im rückwärtigen Bereich.

Bocholt, 18.09.2019
Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit zur Änderung des Bebauungsplanes fand nach ortsüblicher Bekanntmachung am 10.01.2013 in der Zeit vom 21.01.2013 bis einschließlich 04.02.2013 statt. Parallel fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Bocholt, 18.09.2019
Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes nebst Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 21.03.2013 in der Zeit vom 02.04.2013 bis einschließlich 02.05.2013 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Parallel fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Bocholt, 18.09.2019
Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes nebst Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 17.05.2019 in der Zeit vom 27.05.2019 bis einschließlich 28.06.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Parallel fand die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Bocholt, 18.09.2019
Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 09.10.2019 die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 89 Abs. 2 BauO NRW 2018 in Kenntnis der Begründung und des Inhaltes der Sitzungsvorlage als Satzung.

Bocholt 10.10.2019
Peter Nebelo
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am 29.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird.

Der Bebauungsplan ist daher ab dem 29.11.2019 rechtsverbindlich.

Bocholt, 02.12.2019
Der Bürgermeister
i.V.
Dipl.-Ing. Zöhler
Stadtbaurat

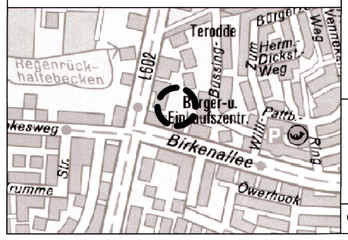
Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch vom 3. November 2017 in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (BGBl. I S. 3634 - BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Neubekanntmachung aufgrund der 4. Änderungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), unter Berücksichtigung der Änderungen durch Anl. I Kap. XIV Abschn. II Nr. 2 Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i.V.m. Art. 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 889, 1124), durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466 - BauNVO 1990)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 21. Juli 2018 in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (GV. NRW. S. 421 -Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (PlanzV) (BGBl. I S. 58) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- Gemeindeordnung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 270) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

Stadt Bocholt

Bebauungsplan 2-18
1. Änderungsplan
(Dingdener Str. 121-123)

Gemarkung:Biemenhorst , Flur: 6



östlich der Dingender Straße im Bereich der Grundstücke Gemarkung Biemenhorst, Flur 6, Flurstücke 2159, 1813, 1827, 1828 und 1829 sowie Teilbereiche der Flurstücke 1114 und 1826

GB Stadtplanung, Ko/Na	18.09.2019	5041-17-31